Comisión de Hacienda,
integrada con la de Vivienda,
Territorio y Medio Ambiente
Carpeta Nº 3133 de 2009

Versión Taquigráfica
N° 2045 de 2009

NOTAS DE CRÉDITO HIPOTECARIAS

Se autoriza a las Instituciones de Intermediación Financiera a emitirlas para incentivar el otorgamiento de préstamos de vivienda

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 3 de junio de 2009

(Sin corregir)

PRESIDE:	Señor Representante Gonzalo Mujica.
MIEMBROS:	Señores Representantes Alfredo Asti, Eduardo Brenta, Silvana Charlone, Jorge Gandini, Carlos González Álvarez, Oscar Groba, Lourdes Ontaneda e Iván Posada.
INTEGRANTES:	Señores Representantes Carlos Baráibar, Uberfil Hernández, Jorge Romero Cabrera y Mónica Travieso.

SEÑOR PRESIDENTE (Mujica).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Damos comienzo a la sesión para tratar el proyecto relativo a "Notas de Crédito Hipotecarias".

SEÑOR BARÁIBAR.- Este proyecto ingresó a la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente hace aproximadamente un mes y medio. En ese momento, entendimos que era bueno consultar a los distintos organismos involucrados en el tema directa o indirectamente. La experiencia nos demostró que, efectivamente, hubo un real seguimiento del tema por parte de distintos organismos, que valoraron positivamente que los hayamos invitado a la sesión para escuchar sus opiniones, y que habían estudiado el proyecto previo al ingreso a la Comisión de Hacienda. Todo ello figura en las versiones taquigráficas. Además, se hicieron varias modificaciones.

Cabe mencionar que primero recibimos al señor Mendive y a asesores de la Agencia Nacional de Vivienda, quienes historiaron la discusión del proyecto, las experiencias comparadas que hay en la materia, fundamentalmente la de Chile la cual lleva más de veinte años de puesta en práctica y la de España. Incluso, viajaron a Chile expertos de la Agencia Nacional de Vivienda para contactarse con los operadores de la materia. La experiencia ha demostrado que, francamente, esto tiene un resultado positivo en cuanto a dinamizar el mercado de crédito y a generar garantías suficientes para que se pueda obtener crédito a largo plazo y, al mismo tiempo, las garantías.

Una de las primeras preguntas que les hicimos fue si consideraban este proyecto de riesgo y si por las circunstancias especiales que se están dando con el tema de las hipotecas para vivienda podría generar una reacción adversa. Del estudio técnico y de los fundamentos que ellos dieron quedó absolutamente deslindado cualquier riesgo con las experiencias internacionales, con la famosa hipoteca “subprime” y demás.

Luego invitamos a República AFAP. Podríamos haber invitado a las demás también, pero todos sabemos que sus recursos son los más numerosos. En los antecedentes que habíamos manejado se había expresado que este procedimiento podría ser una posibilidad para el dinero de que disponen las AFAP, y particularmente República AFAP porque es la que tiene más recursos y una organización paraestatal.

Efectivamente, acá está la versión taquigráfica de la sesión en la que participaron el señor Olmos, Presidente de República AFAP, y dos asesores, quienes demostraron tener conocimiento del proyecto, yo diría, artículo por artículo, y hasta palabra por palabra, porque corrigieron algunas. Ellos dijeron que, francamente, lo veían como un proyecto positivo y que, sin duda, podría ser un destino de los recursos que tienen depositados las AFAP.

Además, recibimos al Banco Hipotecario del Uruguay, que también manifestó su acuerdo con el proyecto, al igual que lo hicieron los asesores que concurrieron de una repartición del Banco Central del Uruguay, que lo habían estudiado y lo conocían en profundidad. Realizaron algunas modificaciones de texto, que se pueden apreciar en el extraordinario trabajo que ha hecho la Secretaría. Asimismo, concurrió el Presidente del Banco de la República, quien también lo considera positivo.

Teníamos previsto recibir a la Asociación de Bancos, pero lo dejamos pendiente no se cursó ninguna invitación para que esta Comisión integrada resuelva si es pertinente hacerlo.

Contamos con esos dos documentos que ha presentado la Secretaría, las disposiciones referidas, que tiene varias, y el estudio comparativo del proyecto enviado por el Poder Ejecutivo. No son muchas; son esencialmente técnicas y, además, habían sido consultadas entre ellos. Los organismos habían tenido una coordinación horizontal que hace que, desde el punto de vista técnico y conceptual, vengan con una solidez bastante significativa.

Finalmente, como entendimos en la Comisión está en la versión taquigráfica que era un proyecto que claramente tenía un destino de vivienda, pero una mecánica y una ingeniería de carácter financiera, enviamos una carta creo que el Presidente la recibió en la cual sugerimos esta solución de la integración la consideramos válida tener una reunión conjunta para escuchar y examinar las opiniones del proyecto luego de que hubiéramos remitido a la Comisión de Hacienda y a todos sus miembros los antecedentes de la materia.

Se adoptó esta decisión de la integración y me parece perfecto, pero ese es el estado de situación. Creo que primero hay que decidir si se invita a la Asociación de Bancos y luego entrar a considerar el proyecto y las variantes. Todas fueron sugeridas por los visitantes que, repito, en todo momento demostraron mucho interés y conocimiento en el proyecto del cual en el Uruguay no hay experiencia. Incluso, las experiencias a nivel internacional no son demasiadas pero las que hay, como el caso de Chile, han sido bastante exitosas. Si bien no deseo adelantar opiniones de los demás partidos miembros de la Comisión, quiero decir que el proyecto se consideró favorable, con lo cual creo que se puede aspirar a que se apruebe en Comisión y sea considerado en la Cámara de Diputados prácticamente por todas las bancadas. Esto último corre exclusivamente por mi responsabilidad política.

SEÑOR POSADA.- Básicamente, quiero realizar una consulta. Agradezco el “racconto” realizado por el señor Diputado Baráibar, pero de allí no se desprende que se haya convocado a los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que son, en realidad, las dos Carteras firmantes del proyecto. Concurrió la Agencia Nacional de Vivienda, pero es un servicio descentralizado dentro del ámbito público. Por lo tanto, dado que se trata de un mismo tema, planteamos convocar en forma conjunta a los Ministros de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a efectos de hacer acuerdo con la convocatoria a la Asociación de Bancos. Quizás sería oportuno antes de convocarla hacerle llegar, por lo menos, ese comparativo porque, de alguna manera, incorpora propuestas u observaciones que ha hecho el Banco

Central del Uruguay. Me parece que es oportuno que cuando se haga esa convocatoria se tengan esos elementos a mano.

SEÑOR GONZÁLEZ ÁLVAREZ.- Indudablemente, hasta ahora han comparecido todos los que pastean del mismo lado, o sea todos del Gobierno. Yo creo que para este proyecto tendríamos que escuchar otras campanas. Una de ellas podría ser la Asociación de Bancos por supuesto y otra la Cámara de la Construcción, porque creo, sin ninguna duda, que esto va a tener un impacto en la construcción. Habría que ver cómo lo evalúan ellos, si va a ser favorable o negativo. Quizás también habría que citar a la Asociación de Escribanos, porque esto en parte colinde con alguna de sus actividades. Yo creo que, por ahora, tendríamos que ir viendo quiénes pueden estar involucrados con este proyecto para escuchar sus opiniones, porque es muy grande, muy grueso y puede traer un empapelamiento grande en el Uruguay que puede ser positivo como tener un colapso negativo de aquí a cinco años. Por lo tanto, creo que debemos ir con mucha cautela, por más que el Gobierno tenga intenciones de aprobarlo a la brevedad y cuente con la mayoría absoluta para hacerlo. Es algo novedoso.

Todavía no he leído la versión taquigráfica de lo que se dijo, pero de repente, a medida que vayamos analizándolo, surge la necesidad de convocar a algún otro. Como dicen en el Parlamento mexicano: "Si hablan dos a favor, que hablen dos en contra".

SEÑOR BARÁIBAR.- Simplemente quiero complementar lo dicho por el señor Diputado González Álvarez.

Primero, quiero decir que hasta ahora invitamos a todos los que los miembros de la Comisión sugirieron. Es una Comisión integrada por el Partido Nacional y por el Partido Colorado. No hubo nadie que la Comisión no quisiera invitar. Segundo, estamos absolutamente de acuerdo con que vengan todos los sectores involucrados o interesados en el tema y, tercero, que nuestra aspiración, por lo menos la que tuvimos en la Comisión de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente seguramente la seguimos teniendo, es que sea un proyecto de acuerdo entre todos los partidos y que nos demos un plazo razonable para los tiempos de asesoramiento. Si bien estamos en tiempos políticos y precisamente este mes va a ser muy sensible desde el punto de vista político y de las ocupaciones que todos tenemos, la idea es aprobarlo dentro de los plazos razonables que implica un proyecto que tiene una primera etapa de asesoramiento, luego una de estudio, después de discusión y luego de aprobación.

SEÑOR POSADA.- Quisiera proponer que también se convocara a la Bolsa de Valores.

SEÑOR PRESIDENTE.- Resumiendo: se está planteando en la Comisión integrada la invitación a la Asociación de Bancos, a los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a la Bolsa de Valores, a la Cámara de la Construcción y a la Asociación de Escribanos. Yo creo que los dos Ministerios podrían venir juntos e, inclusive, también podrían concurrir juntos la Bolsa de Valores y la Asociación de Bancos.

(Diálogos)

—— Quisiera agregar que el mecanismo por el cual el proyecto prevé no tener una volatilidad de los valores inmobiliarios a partir de estos papeles es el hecho de que estén en el balance de los bancos. Eso obligaría a que se tenga mucho más cuidado en la concesión de los créditos y no se generarían créditos basura que fueron los que gatillaron la crisis en Estados Unidos.

Sobre la eficiencia o eficacia del mecanismo, como decía al principio, como es algo que excede mi comprensión, me gustaría que muchos de los compañeros que son más especializados en estos temas pudieran abundar o, por lo menos, adelantar una opinión.

SEÑOR HERNÁNDEZ.- Quería hacer una reflexión.

Siempre fue preocupación del Presidente Baráibar que nuestra Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente se integrara con la de Hacienda para el tratamiento de este asunto. Entendía que era esencial en este tema.

Nuestra Comisión recibió a las distintas delegaciones que se mencionaron, lo que nos dio una idea global aunque no para ir el detalle, a la situación concreta porque esto casi que apunta a una política de Estado. Esto tiene que ver con cómo vemos el Uruguay y cómo solucionar problemas a fin de dinamizar la construcción y, sobre todo lo que preocupa al partido de Gobierno, que la gente tenga su vivienda digna, que la pueda pagar, etcétera.

Me parece que leer las versiones taquigráficas que hay sobre esto es fundamental porque es ir de lo abstracto a lo concreto. Tanto las preguntas formuladas como el desarrollo de esas sesiones nos van a ilustrar como para encarar mejor las reuniones con las próximas visitas. Eso es fundamental. Me parece que en este ámbito, en el que hay tanta letra, si hacemos eso vamos a tener una buena base para entender claramente este proyecto.

Me parece que este no es un tema de un solo partido debe ser de todos y que, como se dijo, debería aprobarse en el mes de julio, porque eso nos dará los tiempos para que el próximo partido de Gobierno, sea cual sea el color político, tenga una herramienta a fin de solucionar una de las problemáticas que nos preocupan a todos.

SEÑORA CHARLONE.- Quisiera hacer una consulta y, según lo que resulte, una sugerencia.

Leyendo el proyecto, veo que con relación a las instituciones participantes, se dice: "instituciones financieras públicas o privadas comprendidas en los artículos 1º y 2º del Decreto-Ley Nº 15.322". Tengo la duda de si esto comprende al Banco Hipotecario o no. Si lo comprende, sería una institución a invitar.

SEÑOR PRESIDENTE.- Ya concurrió, señora Diputada.

(Diálogos)

—— Dado que este tema ya viene siendo analizado en una Comisión no se comienza ahora, creo que es de recibo que asumamos el compromiso de tratarlo lo más rápidamente posible.

Vamos a coordinar a fin de que se cite a más de un invitado para el mismo día y tener en cuenta los casos en los que se pidió una comparecencia simultánea.

Quedaría definir el régimen de funcionamiento porque las dos Comisiones sesionamos los miércoles a la hora 10.

Si les parece bien, podríamos sesionar en forma conjunta de la hora 10 a la hora 11 y después de esa hora cada Comisión sigue con su trabajo individual.

SEÑOR ASTI.- Como me retiré por una urgencia en mi despacho, quisiera saber cuáles son los invitados.

SEÑOR PRESIDENTE.- Los invitados son: Bolsa de Valores, Asociación de Bancos, Ministerio de Economía y Finanzas y Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Cámara de la Construcción, Asociación de Escribanos del Uruguay y Cámara de Cooperativas de Crédito.

Los promotores podrían venir con la Cámara...

(Diálogos)

SEÑORA TRAVIESO.- CUDECOOP nuclea a las cooperativas de viviendas, también podríamos invitarla.

SEÑOR PRESIDENTE.- Bien.

No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.